

Comisión 9, Sucesiones: “Partición y Colación”

Autor: Magdalena Cornet Oliva*

LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE BIENES HEREDITARIOS

El art. 2368 del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante, el “CCCN”) dispone: *“La acción de partición de herencia es imprescriptible mientras continúe la indivisión, pero hay prescripción adquisitiva larga de los bienes individuales si la indivisión ha cesado de hecho porque alguno de los copartícipes ha intervertido su título poseyéndolos como único propietario, durante el lapso que establece la ley”*.

Esta disposición viene a traer claridad respecto a qué ocurre cuando un copartícipe posee como **único** dueño un bien del acervo hereditario durante el plazo para la prescripción adquisitiva, admitiendo de manera expresa que esa persona pueda adquirir la propiedad del bien por usucapión, excluyéndolo de esta manera de la masa partible.

De la lectura del citado artículo, surgen las siguientes cuestiones:

a) La acción de partición subsiste mientras exista la masa indivisa. Si no hay masa indivisa, como lógica consecuencia, no existe acción de partición alguna. No porque la misma haya prescripto sino, simplemente, porque **no hay masa indivisa para partir**.

b) Se establece también que cualquier copartícipe puede intervertir su título. Es decir, que habilita no solamente a coherederos sino también a cesionarios y cualquier persona que por alguna vía llegue a ser copartícipe de la masa indivisa.

c) Para que proceda la prescripción adquisitiva es necesario que el copartícipe que la invoca haya intervertido su título, poseyendo el bien **como único propietario**.

d) El plazo a contabilizar es el de la prescripción adquisitiva larga y el mismo comienza a correr **desde que se intervierte** el título.

El mayor interrogante que surge en relación a esta norma se encuentra en la cuestión de la interversión del título por parte del copartícipe, específicamente cómo se efectúa dicha interversión.

* Profesora Titular de Derecho Privado III, Universidad Católica de Córdoba.

Para que haya interversión del título, no es suficiente la inacción de los demás copartícipes en incoar la acción de partición o la pasividad ante determinados actos como la realización de mejoras, pago de impuestos, etc. Para que medie la interversión del título, quien pretende prescribir deberá demostrar que **en determinado momento** comenzó a poseer a título de único propietario de la cosa, haciendo conocer a los restantes copartícipes de tal circunstancia. Y esta circunstancia significa también haber dejado de poseer, en el caso que lo fuera, como heredero, ya que si reconoce que su posesión se deriva de su calidad de heredero, entonces está continuando a la persona del causante y, en consecuencia, poseyendo como el bien como parte de la masa indivisa que corresponde a la sucesión.

Esta circunstancia es fundamental, ya que reconocerse poseedor como heredero es continuar poseyendo por la misma causa y no constituye interversión del título el hecho de que sea el único heredero que está poseyendo el bien, si así lo reconoce. La prescripción adquisitiva significa que la persona poseyó a título **de dueño** y **NO** a título de heredero. Como dijimos, este aspecto es fundamental, porque si sigue reconociendo que su posesión tiene como causa el hecho de ser heredero, no hay interversión alguna.

La prueba, en este caso, se encuentra agravada, ya que es necesario probar, no solamente la posesión, la cual puede ostentar por ser copartícipe, sino que debe probar la interversión del título, es decir, debe probar que poseyó a título de **dueño** y no como heredero y, además, debe probar la posesión en forma **excluyente**, que poseyó como único dueño excluyendo a los restantes, acreditando tales circunstancias a través de la realización de actos materiales ejercidos sobre el inmueble.

Salvat tiene dicho que: *“La posesión debe ser no sólo una ejercida a título de dueño sino también en carácter de exclusivo propietario de la cosa. Si por el contrario la posesión se ejerce en carácter de condómino o de coheredero, por lo mismo que se reconoce en otros un derecho de condominio o de comunidad hereditaria, la posesión no puede servir de base para la prescripción contra estos últimos”*¹.

Por su parte, la jurisprudencia se ha pronunciado en el sentido en que: *“No sólo ha de invocarse y probarse una posesión "animus domini" munida de todos y cada uno de los caracteres que la ley quiere para erigirla de un modo dominial (pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante veinte años), sino que, en el mismo inicio de ella, ha de existir un acto o una serie de actos inequívocos de exclusión de sus poseedores, a partir de lo cual su antigua y*

¹Salvat, R., “Derecho civil argentino – Derechos reales”, Tº II, p. 226

legítima coposesión mudó en una posesión ilegítima, pero exclusiva y excluyente de toda otra; o mejor aún, en el fundamento de la pretensión cobra singular relevancia "la interversión" que el mismo hace de su originario título de coposeedor o poseedor promiscuo por el de exclusivo y único poseedor. De tal modo, si la prescripción es título idóneo para que un condómino o coheredero extinga el parcial derecho de los otros comuneros y adquiera para sí la propiedad de la totalidad de la cosa, ello lo es a condición de que intervierta su título de coposeedor por el de único poseedor, excluyendo así de la relación real con la cosa a los demás condóminos o coherederos. A partir de dicha mutación o interversión es que comienza a correr el plazo de la usucapión.”².

Reiteramos, si el poseedor reconoce que poseyó como heredero entonces esto significa reconocer que el bien es parte de la masa indivisa del acervo hereditario. La interversión del título significa, justamente, ***dejar de poseer como un heredero más y comenzar a poseer como único dueño***.

Es importante destacar, que en este sentido, el copartícipe **adquiere el bien por prescripción adquisitiva** y **NO** como consecuencia de la muerte del causante.

Así entonces, la prescripción adquisitiva debe invocarse sobre todo el bien y no sobre la restante parte indivisa del bien, ya que de así hacerlo se estaría reconociendo que el poseedor poseía como coposeedor y no de manera exclusiva y excluyente.

Sin embargo, si el bien es susceptible de división y el copartícipe efectúa un plano de división y solicita la prescripción adquisitiva del bien, fundamentando que poseyó como único dueño una parte del bien, ello sería procedente, ya que no implica que estaba poseyendo como condómino sino que poseía como único dueño una parte -divisible- del bien³.

De esta manera reiteramos una vez más, es necesario probar que el copartícipe intervirtió el título y que convirtió la posesión en una **exclusiva**, haciendo concluir de esta manera la indivisión y adquiriendo la propiedad de la totalidad de la cosa por el transcurso del tiempo de ley.

² JUBA; B355336; CC0203 LP 111400 RSD-27-10 S 22-3-2010

³ Al respecto tiene dicho la jurisprudencia que: “La confección de un plano y la consecuente subdivisión del lote original exteriorizan un supuesto de interversión de título -en el caso de un condómino- mudando la causa de su posesión, y revelador de su "animus domini" exclusivo y excluyente.” SCBA, Ac 42383 S 31-7-90, Juez MERCADER (MA) Ordoqui, Jorge c/ Bravi, Luis y/o quien o quienes resulten herederos s/ Usucapión AyS 1990-II-738 MAG. VOTANTES: Negri-Mercader - Laborde - Salas - Rodriguez Villar - San Martin.

CONCLUSIONES

1. La acción de partición subsiste mientras exista masa indivisa para partir.
2. La prescripción adquisitiva puede ser invocada por cualquier copartícipe que haya poseído un bien de la masa indivisa a título de dueño de manera exclusiva por el plazo de ley, sin importar cómo haya llegado a ser copartícipe (heredero, cesionario, etc).
3. Para que proceda la prescripción adquisitiva es necesario que el copartícipe que la invoca haya **intervertido** su título, poseyendo el bien como único propietario.
4. El plazo a contabilizar para la prescripción adquisitiva larga comienza a correr **desde que se intervierte** el título.
5. Para que haya interversión del título es necesario demostrar que el poseedor comenzó a poseer a título de único y **exclusivo** propietario de la cosa.
6. El poseedor debe demostrar que dejó de poseer como heredero, ya que si reconoce que su posesión se deriva de su calidad de heredero, no hay interversión.
7. Es necesario probar dos circunstancias: a) posesión a título de dueño y b) la interversión del título, es decir, la posesión en forma excluyente, acreditando tales circunstancias a través de la realización de actos materiales ejercidos sobre el inmueble. Todo esto por el plazo de ley.
8. El bien se adquiere, entonces, **por prescripción adquisitiva** y **NO** como consecuencia de la muerte del causante.
9. La prescripción adquisitiva debe invocarse sobre todo el bien y no sobre la restante parte indivisa del bien, ya que de hacerlo así se estaría reconociendo que el poseedor poseía como coposeedor y no de manera exclusiva y excluyente.
10. Si el bien es susceptible de división, puede invocarse la prescripción adquisitiva sobre la parte del bien que poseyó como único dueño.